

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 365
Straße	Florastraße 94
Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 366
Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 89 / 91 und Florastraße 94
Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 367
Gebäude- und Freifläche	Florastraße 94
Grundstücksgröße	644 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum, Nr. 16 des Aufteilungsplanes. ...

Hinweis:

Die Flurstücke 365, 366 und 367 sind in Flurstück 594 fortgeführt.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
24.10.2024:

57.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 16
Siebenundfünfzigtausend Euro

Hinweis:

Auf die Hinweise im Gutachten zu den Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft wird Bezug genommen. Ob und inwieweit sie von einem möglichen Erwerber der ETW Nr. 16 zu tragen sind, kann diesseits nicht beurteilt werden. Hierbei handelt es sich um eine rechtliche Fragestellung. Es wird empfohlen, dazu qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen bis heute nicht zur Verfügung gestellt werden konnte.

Es kann daher nicht beurteilt werden, inwieweit die tatsächliche Nutzung mit der genehmigten Nutzung übereinstimmt.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.1 zum zugeordneten Kellerraum
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 24.10.2024

Waltrop, den 06.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
	4.1 Allgemeines		24
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		26
	4.3 Baubeschreibung		28
	4.4 Zustand		32
	4.5 Beurteilung		33
5.	AUSSENANLAGEN		33
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		34
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	35
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	35
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	38
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	44
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	46
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	50
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	51
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	51
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		51
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	51
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	56
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		56
	9.2 Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 24.10.2024

Ortsbesichtigung	1. 03.09.2024 2. 24.10.2024
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten und 23 Wohneinheiten Florastraße 94 / Hauptstraße 89 / 91 45879 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 16 im 2. OG links Hauptstraße 91, Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2956 <i>Bestandsverzeichnis</i> 400,11 / 10.000 (vierhundert – Bruchteile wie vor - Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 365, Florastraße 94 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 366, Hauptstraße 89 / 91 und Florastraße 94 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 367, Florastraße 94 Grundstücksgröße 644 m ² (Hinweis: Die Flurstücke 365, 366 und 367 sind in Flurstück 594 fortgeführt) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum, Nr. 16 des Aufteilungsplans ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Nutzung eines Arkadengangs Nr. 2: Grunddienstbarkeit, Mitbenutzungsrecht Hof Nr. 8: Verfügungen nur mit Zustimmung des Insolvenzverwalters Nr. 9: Eröffnung des Insolvenzverfahrens Nr. 10: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 095 / 23
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Allerdings ist das o.g. Grundstück durch eine Baulast begünstigt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz	<p>nicht betroffen Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-NR. 17 - Wohn- und Geschäftshaus, Bismarckstraße 49-51/ Hauptstr. 80, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 397, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das oben genannten Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 und der Fluchtlinienplan Nr. 2/9/24 sind zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
Altlasten	<p>Das zu bewertende Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet Die Fläche ist allerdings im Altablagerungsverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf Anschüttungen vor. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
Wohnungsbindung	<p>nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in der „Hauptstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens</p>																		
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>ca.</td> <td>1954</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>04.07.1983</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td></td> <td>1973</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td></td> <td>51 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td></td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td></td> <td>29 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	ca.	1954	Abgeschlossenheitsbescheinigung		04.07.1983	fiktives Baujahr		1973	fiktives Alter		51 Jahre	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		29 Jahre
Baujahr	ca.	1954																	
Abgeschlossenheitsbescheinigung		04.07.1983																	
fiktives Baujahr		1973																	
fiktives Alter		51 Jahre																	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre																	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		29 Jahre																	
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>482 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>1.869 m² Hauptstraße 89 / 91</td> <td>1.068 m² Florastraße 94</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>gemäß Teilungserklärung</td> <td>63 m² ETW Nr. 16</td> <td></td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	482 m ²	Bruttogrundfläche	1.869 m ² Hauptstraße 89 / 91	1.068 m ² Florastraße 94	Wohnfläche			gemäß Teilungserklärung	63 m ² ETW Nr. 16							
bebaute Fläche	ca.	482 m ²																	
Bruttogrundfläche	1.869 m ² Hauptstraße 89 / 91	1.068 m ² Florastraße 94																	
Wohnfläche																			
gemäß Teilungserklärung	63 m ² ETW Nr. 16																		
Aufteilung	<p>ETW Nr. 16 im 2. OG links Laut Aufteilungsplan: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad</p>																		
Wohnlage	<p>mittlere Wohnlage</p>																		

WEG-Verwaltung	Die WEG Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt: 133.798,79 EUR zum 31.12.2022 141.624,37 EUR zum 31.12.2023 - noch nicht beschlossen Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Sonderumlagen wurden nicht beschlossen. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft betragen 3.323,80 EUR. Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 16 beträgt 245,- EUR
Besonderheiten	Keine
Bewertungsverfahren:	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 16, Hauptstraße 91, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	10.307,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	53.111,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 56.918,- EUR
	rd.	57.000,- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 57.000, -- EUR

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 15.08.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 23.08.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

03.09.2024

Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 16 wurde nicht ermöglicht.

24.10.2024
die Eigentümer
die Schwester bzw. Tochter der Eigentümer
Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver-
ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

24.10.2024

Umfang
des Gutachtens

- 59 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht,
zu Baulasten und Altlasten

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund-
stücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwick-
lungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkre-
ter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grund-
schulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen
Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen
und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schäd-
lingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit
überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bau-
teile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hin-
blick auf die Anforderungen an den Brand-,
Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen in-
folge geänderter energetischer Vorgaben und
in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher
Aktivitäten auf das Grundstück

- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Hauptstraße 89 / 91, Florastraße 94
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 095 / 23
- Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten und 23 Wohneinheiten

hier:
ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss
- von der Straße aus betrachtet links
Hauptstraße 91
45879 Gelsenkirchen
- Nutzer Die ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss links wird zum Wertermittlungsstichtag vom Vater des Eigentümers genutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 2956

Bestandsverzeichnis
400,11 / 10.000 (vierhundert - Bruchteile wie vor - Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 365
Straße	Florastraße 94
Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 366
Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 89 / 91 und Florastraße 94
Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 367
Gebäude- und Freifläche	Florastraße 94 ¹
Grundstücksgröße	644 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum, Nr. 16 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2941 bis 2968 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte auf- und absteigender Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 27. Mai / 10. August 1983 Bezug genommen.

Eingetragen am 19. Oktober 1983.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2956:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück Flur 8, Nrn. 365, 366 und 367 zugunsten der Stadtgemeinde Gelsenkirchen des Inhalts: dass die Stadtgemeinde Gelsenkirchen auf unbeschränkte Dauer für den öffentlichen Verkehr einen Arkadengang anlegen und unterhalten kann. Aufgrund des Ersuchens des Umlegungsausschlusses der Stadt Gelsenkirchen vom 28. Juli 1953 eingetragen in Blatt 1835 am 05. September 1953 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 19. Oktober 1983.

¹

Die Flurstücke 365, 366 und 367 sind in Flurstück 594 fortgeführt

Laut Auszug aus den Verteilungsverzeichnissen vom 28.07.1953:

„...Das Grundstück erhält durch die zugelassene 6-geschossige Bebauung gegenüber anderen Grundstücken einen besonderen Vorteil, der einem Werte von 3.200,-- DM entspricht. Der Bodenwert des Grundstücksteils, der über die Straßenfluchtlinie hinausgeht, beträgt 2.808,-- DM (Spalte 12). Hiervon ist eine Minderung durch die Nutzung der Arkaden für den öffentlichen Verkehr in Höhe von 1.000,-- DM abzusetzen. Demzufolge ergibt sich die unter Spalte 12, Ziffer c angeführte Berechnungssumme von 3.200,-- - 1.000,-- = 2.200,-- DM. ...“

2. Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 8, Nrn. 365, 366 und 367 folgenden Inhalts: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 1535 (Grundbuch von Gelsenkirchen, Band 50, Blatt 2168) ist berechtigt, den Hofraum des belasteten Grundstücks mitzubedenutzen. Aufgrund des Ersuchens des Umlegungsausschlusses der Stadt Gelsenkirchen vom 28. Juli 1953 eingetragen in Blatt 1835 am 05. September 1953 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 19. Oktober 1983.

Laut Auszug aus den Verteilungsverzeichnissen vom 28.07.1953:

„...Die Grundstücke Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück Nr. 1534, Hauptstraße 89 – 93 und Florastraße 96 und Flurstück Nr. 1535, Florastraße 92/94 werden mit dem dinglichen Recht des gemeinsamen Hofraumes belastet. ...“

8. *(lastend auf dem ½ Anteil des Eigentümers Abt. I Nr. 4.1)*
Über das Vermögen des Eigentümers ..., geboren am ..., ist durch Beschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 05.09.2022 das Insolvenzverfahren eröffnet worden.² Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 05.09.2022 (AZ.: 64 IN 153 / 22). Eingetragen am 12.09.2022.
9. *(lastend auf dem ½ Anteil des Eigentümers Abt. I Nr. 4.1)*
Über das Vermögen des Eigentümers ..., geboren am ..., ist durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10.02.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Essen vom 14.02.2023 (AZ.: 162 IN 46 / 23). Eingetragen am 23.02.2023.

²

Nebenstehender Vermerk muss lauten:

Durch Beschluss vom 05.09.2022 ist angeordnet worden, dass Verfügungen nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind, § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative InsO.

Berichtigend eingetragen am 12.09.2022.

10. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 95 / 23). Eingetragen am 12.03.2024.

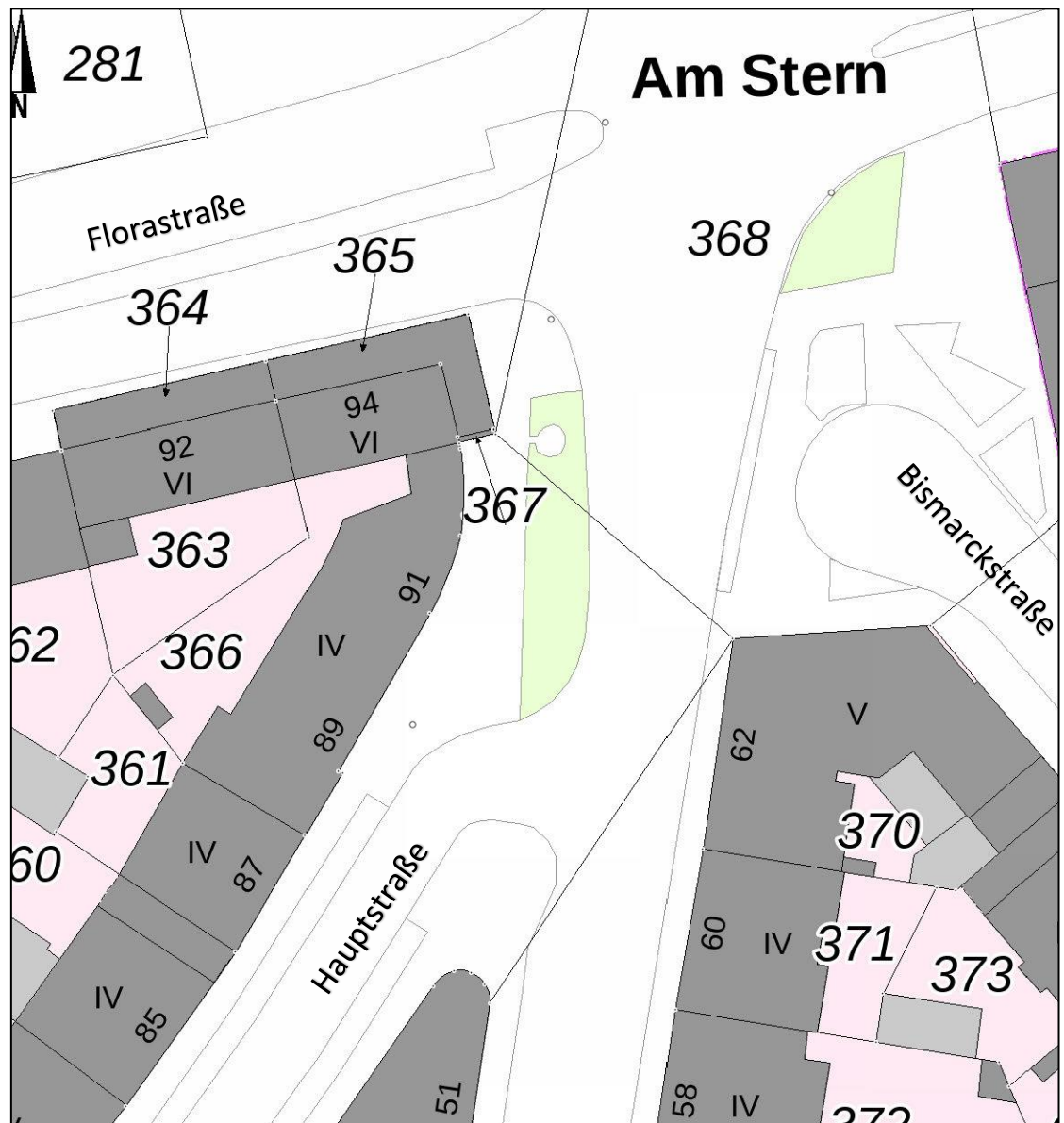
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 270.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Altstadt
- Straße: **Florastraße:** mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
Bismarckstraße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
Hauptstraße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 bzw. 45 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Flurstück 594 (fortgeführt aus den Flurstücken 365, 366, 367):
Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Umgebung: **Florastraße, Bismarckstraße, Hauptstraße:**
Die umliegende Bebauung stellt sich insgesamt als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-Tec Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

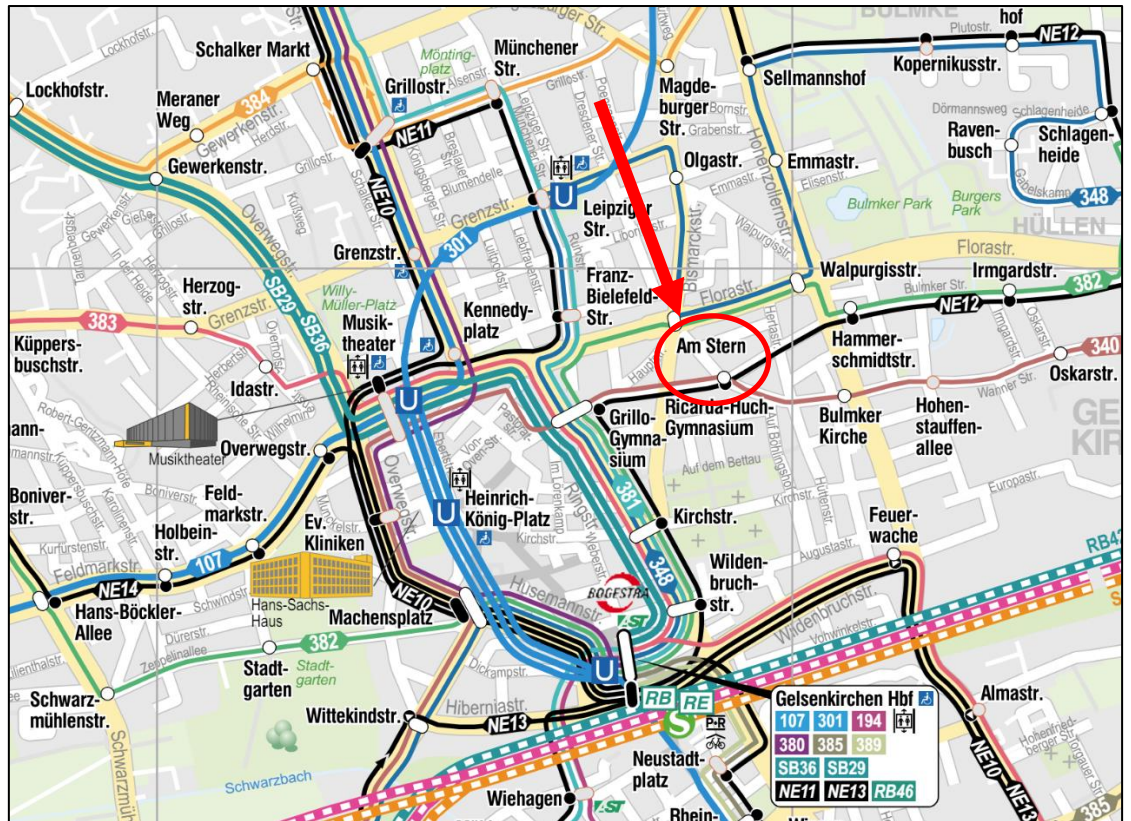
Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38,5 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 42 km Entfernung
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,3 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 2,6 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung
 - Straßenbahn: Haltestelle „Musiktheater“ mit Anschluss an die Linie 301 fußläufig in ca. 750 m Entfernung
 - Bus: direkt gegenüberliegend befindet sich die Bushaltestelle „Am Stern“ mit Anbindung an die Linien 382 und 348



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,1 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 850 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 850 m Entfernung, sowie in ca. 450 m Entfernung auf der Waner Straße und auf der Bismarckstraße

- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule in ca. 12,6 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,8 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16,6 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,9 km, zum Stadtgarten ca. 2,1 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,4 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die **Florastraße** stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit Mittelstreifen dar. Es handelt sich um eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. In dem hier maßgeblichen Bereich befinden sich keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Die **Bismarckstraße** stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

Die **Hauptstraße** stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar (Zone 30). Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung und Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich auf Parkstreifen am Straßenrand.

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 27.08.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Allerdings ist das zu bewertende Grundstück durch eine Baulast begünstigt.

Es sei zu beachten, dass durch Fortführung des Liegenschaftskatasters die mit den Baulasten verknüpften Flurstücke historisch geworden sind. Die Fortführung des Baulastenverzeichnisses sei noch nicht erfolgt.

Baulastenblatt Nr. 1531:

... übernimmt als Eigentümerin des Grundstücks Margaretenstr. 16, Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 273, für sich und ihre Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Florastr. 94, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 365, mit 2 Pkw-Stellplätzen gem. § 64 der Bauordnung für das Land NW in der zur Zeit gültigen Fassung zu belasten.

Die belastete Fläche ist im beigegefügtten Lageplan grün schraffiert. Sie ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.

Mit der oben genannten Baulast wird die Stellplatzpflicht auf dem hier maßgeblichen Grundstück durch 2 zusätzliche Stellplätze gesichert, so dass die bauliche Ausnutzung des zu bewertende Grundstücks erhöht wird. Diese ist jedoch bereits über die erhöhte bebaute Fläche im Bodenwert, die höhere Bruttogrundfläche im Sachwert und die erhöhte Wohnfläche im Ertragswertverfahren berücksichtigt. Eine weitere Anpassung wird diesseits nicht als angemessen erachtet.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 02.10.2024 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-NR. 17 – Wohn- und Geschäftshaus, Bismarckstraße 49 – 51 / Hauptstraße 80, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 397, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück Gelsenkirchen, Altstadt, Hauptstr. 89, 91, Florastr. 94, Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 8
Flurstück: 594

der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen dazu gibt der

Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 26.08.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum Objekt

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 594 (vorher 365, 366 und 367)

gegeben:

- 1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023, nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW.

Das Flurstück ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan **nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.**

2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück **liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans** gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

2.2 Veränderungssperre

Eine **Veränderungssperre** für den oben genannten Bereich **liegt nicht vor.**

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und der Fluchtlinienplan Nr. 2/9/24, der am 15.12.1951 förmlich festgestellt worden ist. Die Fluchtlinienpläne besitzen auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 Durchführungplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen.

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

Das Flurstück liegt **nicht** in einer Verbandsgrünfläche.

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Das Grundstück liegt **nicht im Geltungsbereich einer Satzung** der Stadt Gelsenkirchen **über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen** und unbebauter Flächen.

6. Sanierungsgebiet

Das Flurstück **liegt nicht im Bereich** einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der **Sanierungsgebiete**, noch in einem **städtebaulichen** Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

7. Vorkaufsrechtssatzung

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen **über das besondere Vorkaufsrecht** gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB **liegt** für den Bereich **nicht vor**.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 31.10.2024 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Die Fläche ist allerdings im Alttablagerungsverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf Anschüttungen vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Bei geplanten Erdbauarbeiten sind in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

W o h n u n g s b i n d u n g

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 09.09.2024 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindungen** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bestehen und dass die Objekte als frei finanziert gelten.

Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

b a u b e h ö r d l i c h e
B e s c h r ä n k u n g e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 02.09.2024 wird mitgeteilt, dass zum in Rede stehenden Objekt derzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.**

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft worden und in der Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 10.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Florastraße 94, Hauptstraße 89, 91
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 594 (ehemals 365, 366, 367)*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Florastraße“ und von der öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Hauptstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu den Erschließungsanlagen „Florastraße“ und „Hauptstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen zu der Erschließungsanlage „Florastraße“ nicht mehr an.

Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in der „Hauptstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. **Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.**

Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100% beantragt werden.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

Es sei darauf hingewiesen, dass möglicherweise gemäß § 8 KAG anfallende Beiträge infolge fehlender Angaben zu deren Höhe und zum Zeitpunkt des Anfalls der Beiträge insgesamt unberücksichtigt bleiben.

3.4 Beurteilung

- Lage einfache bis mittlere Wohnlage
BRW 260,-- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,1

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gelsenkirchen.

Die gewählte Adresse ist: Florastraße 94; Hauptstraße 89, 91.

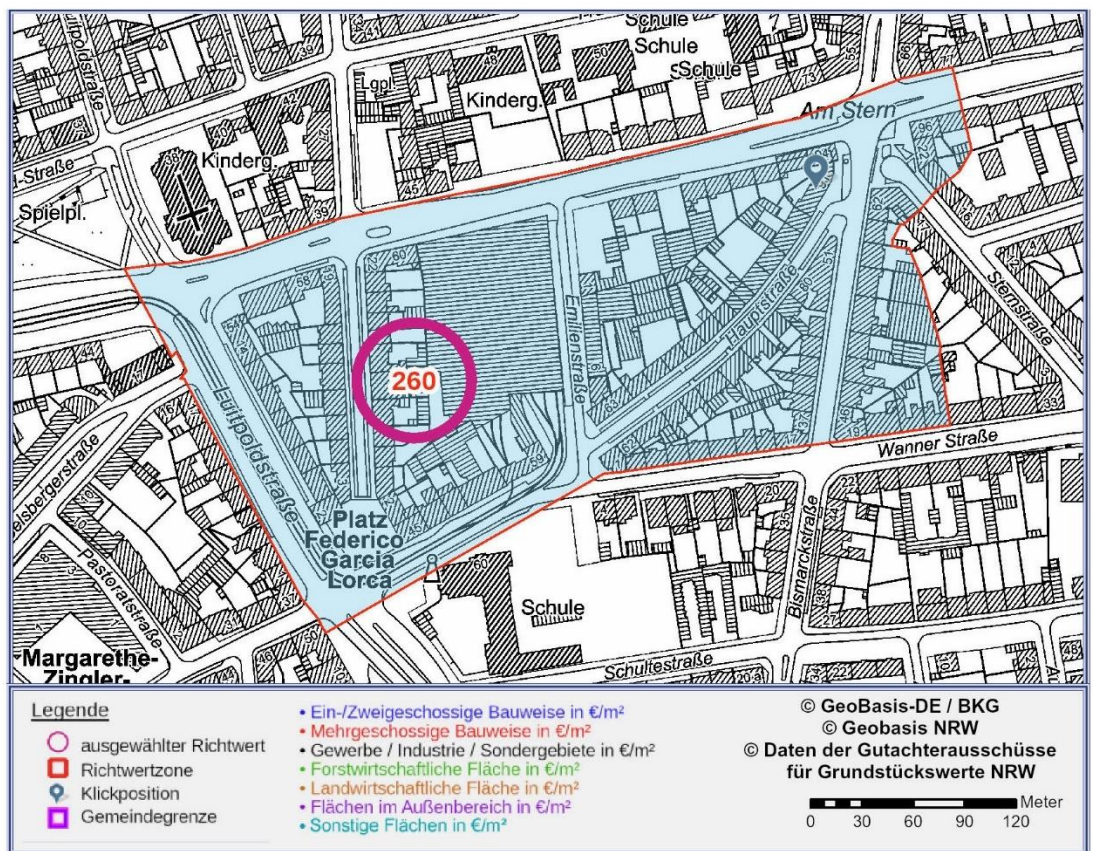


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationscoordinate

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 16 ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar. Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

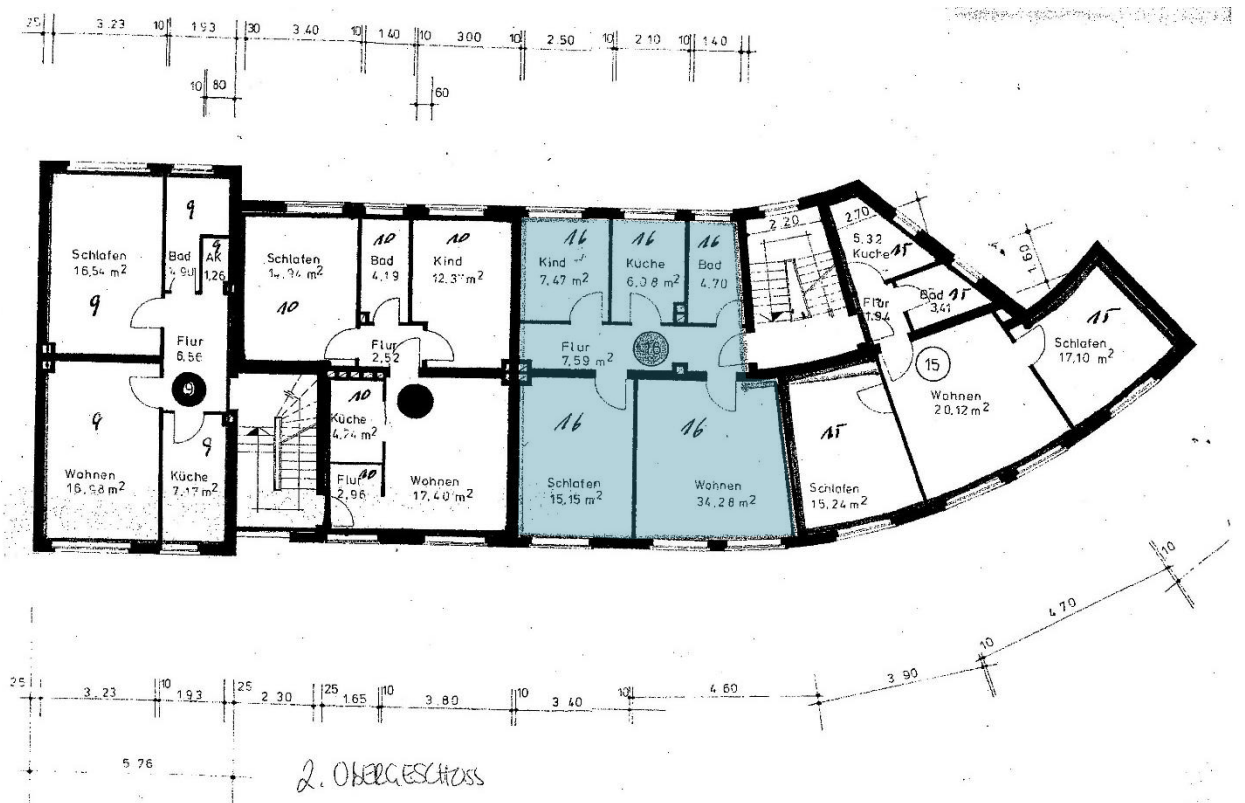
- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten und 23 Wohneinheiten
Florastraße 94 / Hauptstraße 89 / 91
45879 Gelsenkirchen

- hier:
ETW Nr. 16 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet links
Hauptstraße 91
45879 Gelsenkirchen

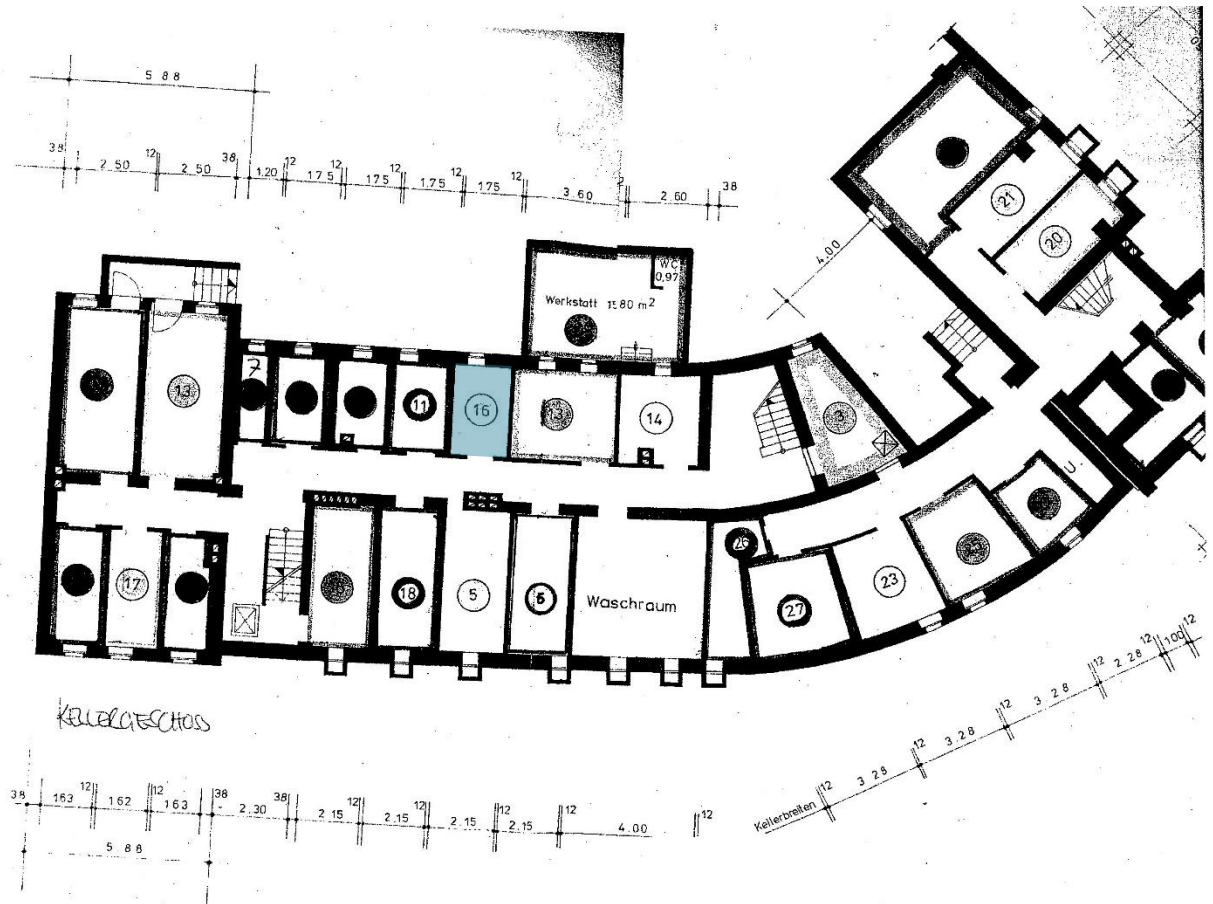
- Geschosse: viergeschossige Bauweise, Satteldach, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, zur Florastraße fünfgeschossig mit Staffelgeschoss, Flachdach

- Gebäudenutzung: Wohnnutzung

- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet links:
Diele, Wohnzimmer, Duschbad, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer



Kellergeschoss:
Flur, Waschküche, Werkstatt, Abstellraum zur ETW Nr.
16, Abstellräume zu den übrigen Einheiten



Der genutzte Kellerabstellraum zur ETW Nr. 16 weicht in Bezug auf seine Lage von den Darstellungen in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ab. Es wird angenommen, dass ein Abstellraum für die ETW Nr. 16 zur Verfügung steht.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)			Wohnhaus	ca.	1954
-	Abgeschlossenheitsbescheinigung			04.07.1983		
-	mittleres Baujahr			1973 (fiktiv)		
-	mittleres Alter			51 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer			29 Jahre		
-	Grundstücksfläche	644	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 482	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,75
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 2.225	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	3,45
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.068	m ²	Florastraße 94		
		rd. 1.869	m ²	Hauptstraße 89 / 91		
		rd. 2.937	m ²	Brutto - Grundfläche gesamt		
-	Wohn/Nutzfläche ³	rd. 46	m ²	Teileigentum Nr. 1		
		rd. 19	m ²	Teileigentum Nr. 2		
		rd. 43	m ²	Teileigentum Nr. 3		
		rd. 48	m ²	Teileigentum Nr. 4		
		rd. 72	m ²	Teileigentum Nr. 5		
		rd. 21	m ²	ETW Nr. 6		
		rd. 49	m ²	ETW Nr. 7		
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 8		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 9		
		rd. 59	m ²	ETW Nr. 10		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 11		
		rd. 59	m ²	ETW Nr. 12		
		rd. 87	m ²	ETW Nr. 13		
		rd. 48	m ²	ETW Nr. 14		
		rd. 63	m ²	ETW Nr. 15		
		rd. 63	m ²	ETW Nr. 16		
		rd. 63	m ²	ETW Nr. 17		
		rd. 63	m ²	ETW Nr. 18		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 19		
		rd. 58	m ²	ETW Nr. 20		
		rd. 67	m ²	ETW Nr. 21		

³

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht, dazu wurde die Wohnfläche der ETW Nr. 16 anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig überprüft. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

rd.	59	m ²	ETW Nr. 22
rd.	68	m ²	ETW Nr. 23
rd.	60	m ²	ETW Nr. 24
rd.	81	m ²	ETW Nr. 25
rd.	46	m ²	ETW Nr. 26
rd.	55	m ²	ETW Nr. 27
rd.	45	m ²	ETW Nr. 28
rd.	1.565	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche

Der Anteil der ETW Nr. 16 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche der Objekte beträgt rd. 4,03 %.

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

R o h b a u

- Konstruktion massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände massives Mauerwerk
- Decke Betondecke
- Geschosse Wände Mauerwerk
- Decken Betondecken
- Dachkonstruktion Hauptstraße 89 und 91:
geneigtes Dach mit Dachsteineindeckung
Überdachung des Hofausgangsbereichs mit verzinkter Stahltragkonstruktion und Kunststoffplatteneindeckung
Florastraße:
Flachdach
- Regenentwässerung Hauptstraße 89 und 91:
zur Straßenseite Kupferdachrinnen und Kupferfallrohre, Hofseite mit Zinkdachrinnen und -fallrohre
- Besonderheiten keine

F a s s a d e

- Hauptstraße 89 und 91:
Straßenfassade mit Putz und Anstrich
Im Erdgeschoss befinden sich oberhalb der Schau-
fensteranlagen Kupferverkleidungen
Hoffassade mit Strukturputz und Anstrich
- Florastraße:
Strukturputz mit Anstrich
In Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem
Im Erdgeschoss zur Straßenseite Arkadengang

H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage keine Zentralheizungsanlage
ETW Nr. 16:
Nachtspeicherheizungen
Es wird diesseits angenommen, dass die Nachtspeicherheizungen auch weiter betrieben werden dürfen.
Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.
- Energie ETW Nr. 16:
Strom
- Warmwasserversorgung ETW Nr. 16:
Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer, der in der Küche untergebracht ist

- Elektroanlage ETW Nr. 16:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
- Modernisierungen Dacheindeckung und Dachentwässerung seien laut Angabe vor ca. 10 Jahren saniert worden

ETW Nr. 16:
Sanitär in Eigenleistung, unfachmännisch, laut Angabe im Jahr 2017
- Ausbau Qualität: einfach / Standard

Erdgeschoss

Gemeinschaftstreppehaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Isolierverglasung, Ausgangstür zum Hofbereich als Aluminiumtür mit Kunststofffüllung, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung im Erdgeschoss

massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Podest mit Kunststeinbelag

Treppenpodest

Podest mit Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2019, Elektrounterverteilung auf dem Treppenpodest

je Etage zwei Wohneinheiten

auf dem Treppenpodest vom 1. zum 2. Obergeschoss befinden sich Feuchteschäden im Wandbereich, die Farbe löst sich vom Untergrund, gegebenenfalls durch Schäden im Bereich der Installation im Bad / ETW Nr. 16

2. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus

ETW Nr. 16 Im 2. OG links

Diele

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung in Esche weiß Dekor mit eingearbeiteten Spots

Wohnzimmer

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung wie vor mit eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung

Duschbad	Innentür wie vor, der Anstrich ist teilweise schadhaft, Lichtausschnitt mit Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Wandfliesen teilweise raumhoch, teilweise bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand Tapete, die Tapete ist neu zu streichen, die Wandfliesen sind in Teilbereichen schadhaft, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, in Teilbereichen fehlen die Abschlussleisten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, es sind Dehnungsfugen einzubringen, bodengleichen Dusche mit Bodeneinlauf, die Duschrinne ist nicht fachgerecht eingebaut, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Infrarotstrahler Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer, der in der Küche untergebracht ist
Küche	Innentür wie vor, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektroherd-, Spülmaschinen- und Waschmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Kinderzimmer	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung Tanne / Fichte, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss wie vor Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachboden	Tür zum Dachboden mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Verlegeplatten, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, keine Dämmung, Feuchteschäden im Bereich des Zinkdachausstiegfenster
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau
Flur	Holzlattentüren zu den Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Strom- und Kabelhausanschluss unterhalb der Treppenanlage befinden sich Wasseranschlüsse, Telefonhausanschluss
Waschküche	Innentür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wasserhausanschluss, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss, zwei 5 l Heißwassergeräte

Abstellraum zur ETW Nr. 16	einfache Holzinnetür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Lagerung von Unrat Es handelt sich bei dem genutzten Raum nicht um den laut Aufteilungsplan der Teilungserklärung zugeordneten Raum Auf den Hinweis zur Zuordnung des Kellerraums auf Seite 24 des Gutachtens wird Bezug genommen
Stromunterverteilung	dieser Raum ist verschlossen Holzlattentür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
- Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der: ... Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt: 133.798,79 EUR zum 31.12.2022 141.624,37 EUR zum 31.12.2023 - noch nicht beschlossen Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Sonderumlagen wurden nicht beschlossen. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft betragen 3.323,80 EUR. Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 16 beträgt 245,-- EUR

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Aushang an der Hauseingangstür von einer Schädlingsbekämpfungsfirma zur Beseitigung vom Schaben im gesamten Haus

Hauptstraße 91:

Im Gemeinschaftstreppenhaus auf dem Treppenpodest vom 1. zum 2. Obergeschoss befinden sich Feuchteschäden im Wandbereich, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, gegebenenfalls durch Schäden an der Installation des Badezimmers der ETW Nr. 16

ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss links:

Badezimmer:

Im Bereich der Innentür ist der Anstrich teilweise schadhaft, die Tapete ist im Bereich oberhalb der Wandfliesen neu zu streichen, im Deckenbereich fehlen in Teilbereichen die Abschlussleisten.

Es sind Dehnungsfugen einzubringen, die Wandfliesen sind in Teilbereichen schadhaft, die Duschrinne ist nicht fachgerecht eingebaut

Die Fliesen- und Sanitärarbeiten sind unfachmännisch ausgeführt

In Teilbereichen der ETW Nr. 16 war eine eingehende Besichtigung infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich, insbesondere im Kinder- und Schlafzimmer, Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Die Innentüren befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu ersetzen.

Kellergeschoss:

laut Angabe Rattenbefall

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche Wertminderung keine

- Nutzungseinschränkungen keine

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 16
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 16 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 16 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas -----
 - * Fernsehen Satellitenempfangsanlagen
- Außenbauwerke Hofbereich:
Ausgangsbereich mit zwei Betonsteigungen, Überdachung des Hofausgangsbereichs mit verzinkter Stahltragkonstruktion und Kunststoffplatteneindeckung

Im Erdgeschoss (Florastraße) Arkadengang
- befestigte Flächen Hofbereich:
Wege- und Terrassenflächen mit Betonsteinplatten
- Grünanlagen in Teilbereichen Zierrasen, Ziersträucher und Zierbäume

Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung⁴ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

*) Kapitalisierungsfaktor: Gemäß § 34 (2) ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Hauptstraße: rd. 260,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Altstadt
Bodenrichtwertnummer	2408200
Bodenrichtwert	260,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

⁴ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,1
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Am Stern

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten der WertR 06, Anlage 11, in Form eines Wertzuschlages erforderlich.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 260,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 2,40 *)

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,10

Umrechnungskoeffizient (UK) nach WertR 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

	UK
UK zur GFZ (1): $\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,61
UK zur GFZ (2): $\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,05

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

	in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= 399,--

*) Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen haben ergeben, dass sich die Bodenwerte ab einem GFZ - Wert von rd. 2,4 nicht mehr maßgeblich verändern. Aus diesem Grunde ist bei der Ermittlung des angepassten Bodenwertes in diesem Verfahren der GFZ - Wert auf 2,4 zu beschränken.

angepasster Bodenwert rd. 400,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 10.10.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Kosten, die gegebenenfalls nach § 8 KAG anfallen könnten, bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 400,-- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 594	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	644	x	400,00	=	257.600,-- EUR
Bodenwert				=	257.600,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 16					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 16 des Aufteilungsplanes 400,11 / 10.000 von				=	10.307,-- EUR
					257.600,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

		Wohnungsgrößen				
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²
		Mittelwert				
		Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II 1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III 1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV 1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V 1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI 1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII 2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

Hauptstraße 91:

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m² (**ETW Nr. 16 – 63 qm**):

Mietwertspanne: 5,48 EUR / m² - 6,39 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,90 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

Die Zu- und Abschläge stellen sich gemäß Mietspiegel wie folgt dar:

Gebäudezustand

Das Normobjekt liegt in Gebäuden, an denen einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. Für Gebäude, die durchgehend renoviert und gut erhalten sind sowie für Gebäude, die sich in einem weitgehend erneuerungsbedürftigen Zustand befinden, ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00€/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31€/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+ 0,20€/m ²

Aufzug

Das Normobjekt befindet sich in einem Gebäude ohne Aufzug. Für eine Wohnung in einem Gebäude mit Aufzug gilt folgender Zuschlag:

Aufzug	Ab-, Zuschlag
nicht vorhanden	0,00€/m ²
vorhanden	+ 0,11€/m ²

Balkon/Loggia/Terrasse

Das Normobjekt verfügt über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Bei Nichtvorhandensein gilt folgender Abschlag:

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m ²
nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²

Geschosslage

Das Normobjekt befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Bei einer abweichenden Geschosslage gelten folgende Zu- oder Abschläge:

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss	+0,04 €/m ²
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
Maisonettewohnung	+ 0,35 €/m ²

Tageslichtbad

In dem Normobjekt befindet sich ein Tageslichtbad (Bad mit Fenster). Für eine Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer ohne Fenster gilt folgender Abschlag:

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²

Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet. Für eine Wohnung, die inklusive eines Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zu- oder Abschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Hier: **Bodenbeläge in üblicher Qualität** Ansatz: **0,00 €/m²**

Barrierearme Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem barrierearmen Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein barrierearmer Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,14 €/m ²

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

Das Normobjekt ist nur über eine oder mehrere Stufen erreichbar. Für eine Wohnung, zu der ein stufenfreier Zugang besteht, gilt folgender Zuschlag:

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,27 €/m ²

Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,10 €/m ²


Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

Die Wärmedämmung des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umfassend modernisiert. Unter einer umfassenden Wärmedämmung des Gebäudes ist hier eine Wärmedämmung aller Außenwände, der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	Annahme: 0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,20 €/m ²


Modernisierung Bad und Innenausbau

In dem Normobjekt wurden das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	Lt. Angabe 2017:  + 0,20 €/m ²


Modernisierung der Heizungsanlage

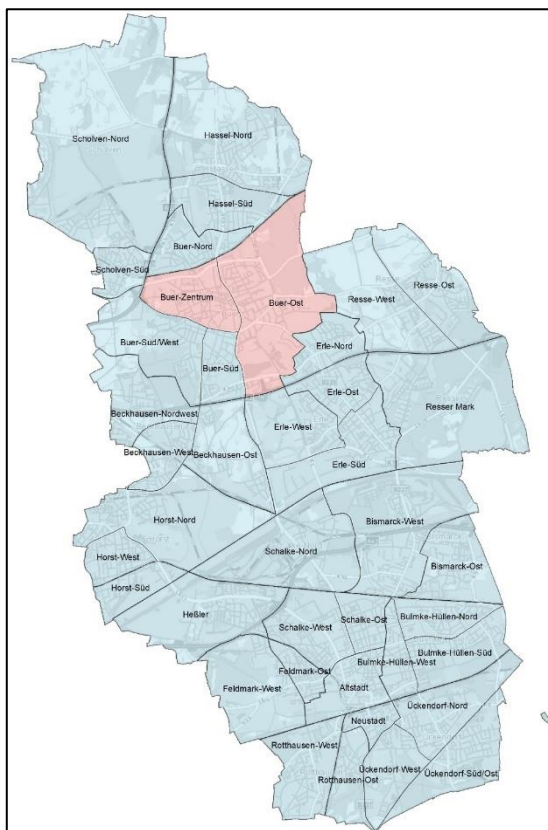
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	 0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,21 €/m ²

Lageinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei diese REGE-Bezirke konnte ein Lageinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer- Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet	Ortsteil – Altstadt  0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 16	2. OG	Wohnen	63		keine Angaben / Eigennutzng	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 16

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	ohne Balkon / Terrasse	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2.OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	ja	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Altstadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,12 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 16 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,02 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm 0,12 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,60 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 0,12 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,51 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm 0,12 EUR/qm

Für die ETW Nr. 16 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit, und Ausstattung, hier insbesondere in Hinblick auf die Beheizung mit Nachtspeicherheizungen, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im unteren bis mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,80 EUR / m² in Ansatz gebracht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 16 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 16 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 16 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,20 % |
| | Standardabweichung | 1,30 % |

6.3 Liegenschaftszinssätze Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2024

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,0 | 5,5		30 | 128		530 | 2.664		5,17 | 8,73		19 | 40		8,5 | 31,5		14 | 65	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1249 - 1419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
		13		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,1 | 8,1		32 | 131		449 | 2.173		4,65 | 8,16		20 | 42		7,2 | 29,3		13 | 64	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

Abweichung zur ETW Nr. 16:

Wohnfläche:	Ø 75 qm	63 qm
Miete:	Ø 6,04 EUR / m²	5,80 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29 %	32,41 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	29 Jahre

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 16 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 2,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Hauptstraße 91 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
ETW Nr. 16	rd. 63 m ²	x	5,80 EUR	x	12	=	4.385,-- EUR
Gesamtfläche		63,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.385,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
32,41 %	Verwaltungskosten	pauschal	.	.	.	.	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	.	.	.	.	88,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	.	.	.	.	869,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	.	.	.	.	44,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.964,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.964,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,75 % von 10.307,-- EUR	.	283,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.681,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.681,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 29 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,75 % q = 1,0275
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 19,81 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.681,-- EUR	x	19,81	=	53.111,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	53.111,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 53.111,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 16 10.307,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 63.418,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.418,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.418,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -6.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 56.918,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 16	rd.	57.000,-- EUR
--------------------	-------------------	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1973 festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 16 100,00 %	2.964,-- EUR	fiktiv 1973	51	80	29
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.964,-- EUR	1973	51	80	29

- mittleres Baujahr	:	1973	
- mittleres Alter	:	51	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	29	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 - 45 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2) ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **24.10.2024** 184,00

Herstellungskosten zum Stichtag, den

24.10.2024	6.000,- EUR	x	184,00%	=	11.040,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wohnhäuser mit Mischnutzung		Stichtag:	24.10.2024
BGF:	1.869 qm	Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 89 / 91	
	1.068 qm	Wohn- und Geschäftshaus Florastraße 94 45879 Gelsenkirchen	
1.869	qm BGF	x	1.288,- EUR = 2.407.272,- EUR
1.068	qm BGF	x	1.288,- EUR = <u>1.375.584,- EUR</u>
			3.782.856,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Balkon			= 64.326,- EUR
Kelleraußeneingang			= <u>11.040,- EUR</u>
Herstellungskosten gesamt			3.858.222,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
29	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
64	%	von 3.858.222,- EUR	= -2.469.262,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			1.388.960,- EUR
Hausanschlüsse:			= 24.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	0,5%	von 1.388.960,- EUR	= 6.945,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= <u>1.419.905,- EUR</u>
Gebäudesachwert	Wohnhäuser mit Mischnutzung		= 1.419.905,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 16:

Anteil für die ETW Nr. 16 am Gebäudesachwert 4,03% von 1.419.905,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 16 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche der Objekte	=	57.222,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 16 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	10.307,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 16	=	67.529,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

	von 67.529,- EUR =	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 16	=	67.529,- EUR

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-6.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 16	=	61.029,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 16	rd.	61.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte, die einen direkten Preisvergleich zulassen würden, liegen diesseits nicht vor. Die zur Verfügung gestellten Vergleichspreise weisen eine so breite Streuung auf, dass auch bei einer Anpassung der Werte in Bezug auf Lage und Stichtag an das zu bewertende Objekt nach diesseitiger Einschätzung keine belastbaren Aussagen aus den Vergleichswerten abgeleitet werden können.

Es kann aber der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert stützend betrachtet werden.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen**



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1300 €/m ²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2408201		
Baujahr	1982	1953	-12.7 %
Wohnfläche	70 m ²	63 m ²	-0.3 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-12.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	28	-1.6 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		980 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		62.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **980 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 62.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der so ermittelte Immobilienpreis in Höhe von rd. 62.000,- EUR ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Eigenschaften (hier: 63.418,- EUR) ins Verhältnis zu setzen.

Der ermittelte Immobilienpreis stützt nach diesseitiger Einschätzung den hier ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 63,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	164,- EUR / m ²
	SACHWERT	969,- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	903,- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 16	Verkehrswert	905,- EUR / m ²
Verkehrswert		57.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		13,00

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 16, Hauptstraße 91, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	10.307,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	53.111,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 56.918,-- EUR
	rd.	57.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	10.307,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	57.222,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.500,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 61.029,-- EUR
	rd.	61.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

ETW Nr. 16

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 16 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 57.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 24.10.2024, gerundet 57.000,-- EUR

Waltrop, den 06.03.2025